

# Årsredovisning

2020

Brf Kullaskogen i Vaxholm

Org nr 716418-2201

Styrelsen för Brf Kullaskogen i Vaxholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-25.

Föreningen har sitt säte i Vaxholms kommun.

Föreningens fastighet, Nordan 1 byggdes 1983 och är belägen i Vaxholms kommun. På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 46 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st 1 rum och kök
- 6 st 1,5 rum och kök
- 16 st 2 rum och kök
- 12 st 3 rum och kök
- 10 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 932 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Vardia Försäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-xx-xx bestått av:

Ordinarie	Maria Hagström	Ordförande
	Christer Lind	Ledamot
	Valter Ljungsell	Ledamot
	Leif Hellsten	Ledamot
	Linda Storbjörk	Ledamot
	Britt Ståhl	Ledamot
	Ingrid Almgren-Cameron	Ledamot

Suppleanter      Annika Fogelström  
                         Mia Rundqvist Winberg

Valda revisorer vid ordinarie stämma  
Ordinarie          Anita Falkman  
Suppleant        Vivi-Anne Strömberg

Valberedning    Eva-Stina Berglund Mattsson   Sammankallande  
                         Lisbeth Österberg

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Vicevärdar för föreningen har varit Christer Lind och Valter Ljungsell.

Avtal om sommar-och vinterunderhåll har tecknats med T.I.A. Trädgårds-och Idrottsanläggningsservice AB.

Avtal om trappstädning har tecknats med Mari-Ni städfirma Vaxholm.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

- \* Nya armaturer i källarplanen i hus 3 och 9.
- \* Justering och förlängning av staket vid grillplatsen.
- \* Borttagning av träd samt beskärning av ett antal rönnar.
- \* Justering och asfaltering av gästparkeringsplatser.
- \* Byte avbärare parkeringen.

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat xx st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 55 (55) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning tkr	2 443	2 432	2 421	2 419
Resultat efter finansiella poster tkr	329	373	14	211
Balansomslutning tkr	19 069	19 041	19 084	19 575
Soliditet (%)	23	22	20	19
Kassalikviditet (%)	199	189	161	171

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 197 397	701 474	1 849 563	372 617
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		157 800	-157 800	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			372 617	-372 617
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				329 139
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 197 397</b>	<b>859 274</b>	<b>2 064 380</b>	<b>329 139</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 064 380
årets vinst	329 139
	<b>2 393 519</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	157 800
i ny räkning överföres	2 235 719
	<b>2 393 519</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 442 894	2 431 855
Övriga rörelseintäkter		12 188	4 855
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 455 082</b>	<b>2 436 710</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 552 973	-1 497 270
Övriga externa kostnader	5	-93 392	-84 512
Personalkostnader	6	-78 348	-77 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 920	-184 920
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 909 633</b>	<b>-1 843 753</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>545 449</b>	<b>592 957</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 913	2 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 223	-222 387
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-216 310</b>	<b>-220 340</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>329 139</b>	<b>372 617</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>329 139</b>	<b>372 617</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>329 139</b>	<b>372 617</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 430 815	17 615 735
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 430 815</b>	<b>17 615 735</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		400	400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>400</b>	<b>400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 431 215</b>	<b>17 616 135</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		19 821	2 896
Övriga fordringar	8	34 179	716 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 665	40 707
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 665</b>	<b>759 924</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 522 612	665 353
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 522 612</b>	<b>665 353</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 638 277</b>	<b>1 425 277</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 069 492</b>	<b>19 041 412</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 197 397	1 197 397
Yttre reparationsfond		859 274	701 474
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 056 671</b>	<b>1 898 871</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 064 380	1 849 563
Årets resultat		329 139	372 617
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 393 519</b>	<b>2 222 180</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 450 190</b>	<b>4 121 051</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	13 795 040	14 166 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 795 040</b>	<b>14 166 832</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	371 792	371 792
Leverantörsskulder		79 445	58 014
Skulder till koncernföretag		473	0
Skatteskulder		2 429	37
Övriga skulder	12	31 948	31 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	338 175	292 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>824 262</b>	<b>753 529</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 069 492</b>	<b>19 041 412</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

#### Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.



## Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	72 740	63 250
Hysesintäkter övriga	43 430	42 381
Årsavgifter bostäder	2 326 424	2 326 224
Inkasso	590	1 400
Överlåtelse- pantavgift	10 646	0
Övriga intäkter	1 260	3 456
Öresutjämning	-8	-1
	<b>2 455 082</b>	<b>2 436 710</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	172 387	54 045
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	29 599	99
	<b>201 986</b>	<b>54 144</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	61 519	62 733
Energideklarationer	10 000	0
Obligatorisk ventilationskontroll	0	14 738
Besiktning / Serviceavtal	86 361	86 162
Yttre skötsel / Snöröjning	123 567	115 294
Fastighetsel	116 188	130 311
Uppvärmning	402 926	423 980
Vatten	264 104	246 207
Sophämtning	88 455	87 110
Fastighetsförsäkring	48 171	54 416
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	75 334
Avgälder, arrenden och avgifter	24 380	24 380
Kabel-TV / Internet	59 582	59 119
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	65 734	63 342
	<b>1 350 987</b>	<b>1 443 126</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	0	1 000
Förvaltningsarvode	68 949	62 166
Övriga externa tjänster/kostnader	7 548	6 920
Övriga förbrukningsinventarier/material	819	6 260
Inkasso o KFM-avgifter	1 300	2 760
Övriga förvaltningskostnader	3 281	3 223
Möteskostnad stämma	0	1 944
Möteskostnad övriga	850	240
Överlåtelse- pantkostnad	10 644	0
	<b>93 391</b>	<b>84 513</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	61 900	60 000
Löner/arvode vicevärd	4 000	4 000
Lön övriga	0	900
Sociala avgifter	12 448	12 151
	<b>78 348</b>	<b>77 051</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 492 000	18 492 000
Ingående anskaffningsvärden mark	3 258 000	3 258 000
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 750 000</b>	<b>21 750 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 134 265	-3 949 345
Årets avskrivningar	-184 920	-184 920
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 319 185</b>	<b>-4 134 265</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 430 815</b>	<b>17 615 735</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	23 600 000	23 600 000
	<b>52 600 000</b>	<b>52 600 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	34 179	28 461
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	687 860
	<b>34 179</b>	<b>716 321</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 661	12 849
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 900	0
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskonto	-38 104	27 858
	<b>61 665</b>	<b>40 707</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,96 %	löpande	791 151	876 683
Stadshypotek AB	1,82 %	2022-03-30	3 333 481	3 467 741
Stadshypotek AB	1,37 %	2021-10-30	8 637 200	8 773 200
Stadshypotek AB	1,24 %	2025-12-01	1 405 000	1 421 000
Kortfristig del av lån			-371 792	-371 792
			<b>13 795 040</b>	<b>14 166 832</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 307 872 kronor

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	20 561 000	20 561 000
	<b>20 561 000</b>	<b>20 561 000</b>

### Not 12 Övriga skulder


	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	19 500	19 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	12 448	12 151
	<b>31 948</b>	<b>31 651</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	21 916	20 781
Förskottsbetalda hyror och avgifter	200 557	175 655
Upplupna uppvärmningskostnader	60 630	63 036
Upplupna elavgifter	11 209	12 541
Upplupna reparationer och underhållskostnader	26 730	0
Periodisering hyresintäkter	3 113	3 061
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	14 020	16 961
	<b>338 175</b>	<b>292 035</b>

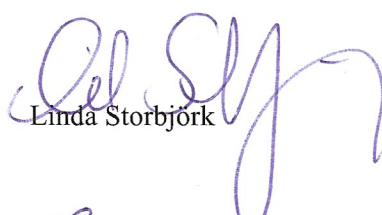
Vaxholm 2021-0511

  
Maria Hagström  
Ordförande

  
Christer Lind

  
Valter Ljungsell

  
Leif Hellsten

  
Linda Storbjörk

  
Britt Ståhl

  
Ingrid Almgren-Cameron

Min revisionsberättelse har lämnats

  
Vivi-Anne Strömberg  
Revisor

## Revisionsberättelse

### Till årsmötet i Brf Kullaskogen, org.nr 716418-2201

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kullaskogen för år 2020.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om någon har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för nedan uttalanden:

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Vaxholm 2021-05-20



Vivi-Anne Strömberg  
Revisorssuppleant